



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2011 r.

Nr 157

TREŚĆ:
Poz.:

ZARZĄDZENIA WOJEWODY:

- 4967 – zarządzenie nr 413 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2011r. w sprawie prywatyzacji bezpośredniej przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: Stołeczne Przedsiębiorstwo Handlu Opalem i Materiałami Budowlanymi z siedzibą w Warszawie 31867

UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY:

- 4968 – uchwała nr XXI/424/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 sierpnia 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie opłat za świadczenia i czasu przeznaczonego na bezpłatne nauczanie, wychowanie i opiekę w przedszkolach m.st. Warszawy 31868

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 4969 – uchwała nr IX/46/2011 Rady Gminy Klwów z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie określenia szczegółowych zasad odpłatności i zwalniania z opłat oraz zasad zwrotu wydatków za świadczenia z pomocy społecznej 31869
- 4970 – uchwała nr X/43/2011 Rady Gminy Obryte z dnia 22 sierpnia 2011r. w sprawie uchylenia uchwały nr VIII/42/2011 Rady Gminy Obryte z dnia 17 czerwca 2011r. zmieniającej uchwałę nr XXXII/225/2006 Rady Gminy Obryte z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie podziału gminy na obwody głosowania 31870
- 4971 – uchwała nr 54/IX/2011 Rady Gminy Ploniewy-Bramura z dnia 27 lipca 2011r. w sprawie ustalenia sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez Gminę Ploniewy-Bramura oraz określenia granic ich obwodów 31871
- 4972 – uchwała nr XVI/76/2011 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 27 lipca 2011r. w sprawie Regulaminu określającego niektóre zasady wynagradzania za pracę oraz zasady przyznawania dodatków do wynagrodzeń i nagród nauczycielom zatrudnionym w oświatowych jednostkach organizacyjnych na terenie gminy i miasta Mogielnica 31872
- 4973 – uchwała nr XI/55/11 Rady Gminy Winnica z dnia 28 lipca 2011r. w sprawie ustalenia wysokości opłat w prowadzonym przez Gminę Winnica Samorządowym Przedszkolu w Winnicy 31878
- 4974 – uchwała nr 105/XIV/2011 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 12 sierpnia 2011r. w sprawie utworzenia obwodu głosowania w Szpitalu Powiatowym w Sierpcu w celu przeprowadzenia wyborów do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i Senatu Rzeczypospolitej Polskiej 31880
- 4975 – uchwała nr XI/48/2011 Rady Gminy w Platerowie z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie opłat za świadczenia udzielane przez przedszkola, dla których organem prowadzącym jest Gmina Platerów 31880
- 4976 – uchwała nr VII/35/2011 Rady Gminy Jabłonna Lacka z dnia 20 maja 2011r. w sprawie inkasa podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego 31881

4977	–	uchwała nr VII/36/2011 Rady Gminy w Jabłonninie Lackiej z dnia 20 maja 2011r. w sprawie zmiany rozporządzenia nr 6 Wojewody Mazowieckiego w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu sokołowskiego	31882
4978	–	uchwała nr IX/48/2011 Rady Gminy w Jabłonninie Lackiej z dnia 19 lipca 2011r. w sprawie ustalenia regulaminu trybu udzielania i rozliczania dotacji dla niepublicznych szkół i placówek działających na terenie gminy Jabłonna Lacka oraz trybu i zakresu kontroli prawidłowości ich wykorzystania	31883
4979	–	uchwała nr X/49/2011 Rady Gminy Jabłonna Lacka z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie ustalenia opłat za świadczenia wykraczające poza zakres podstawy programowej wychowania przedszkolnego realizowane przez przedszkola publiczne, dla których organem prowadzącym jest Gmina Jabłonna Lacka	31891
4980	–	uchwała nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I	31892
4981	–	uchwała nr 108/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011r. w sprawie opłat za usługi przewozowe środkami lokalnego transportu zbiorowego na liniach uzupełniających ("L"), na terenie gminy Konstancin-Jeziorna	31944

ZARZĄDZENIA ORGANÓW WYKONAWCZYCH GMIN:

4982	–	zarządzenie nr 44/2011 Burmistrza Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 marca 2011r. w sprawie przedstawienia sprawozdania z wykonania budżetu miasta i gminy Ożarów Mazowiecki za 2010 rok i informacji o stanie mienia komunalnego Radzie Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim i Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie oraz przedstawienia organowi stanowiącemu sprawozdania rocznego z wykonania planów finansowych: samorządowych instytucji kultury oraz samodzielnego publicznego zakładu leczenia otwartego	31945
------	---	---	-------

4980

UCHWAŁA Nr 95/VI/11/2011

RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 14 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.; Dz. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 32, poz. 159) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.; Dz. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą nr 541/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych, zmienionej uchwałą nr 41/VI/7/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 30 marca 2011r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I, zwany dalej planem.

2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Konstancin-Jeziorna, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę przestrzenną ustaleń planu oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I stanowiące przepisy gminne;
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, objęty ustaleniami planu;

- 7) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które musi dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbo- gacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce li- nie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica elewacji bu- dynku lub obiektu kubaturowego (za wyjąt- kiem stacji transformatorowych, innych obiektów i urządzeń infrastruktury tech- nicznej, budynków dla pracowników ochro- ny oraz wiat śmietnikowych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wykraczać elementy budynku takie jak: loggie, balkony, wykusze wysunięte po- za obrys budynku oraz elementy wejść do budynku (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych itp.);
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - nale- ży przez to rozumieć stosunek sumy po- wierzchni całkowitych wszystkich kondy- gnacji naziemnych wszystkich budynków, położonych w granicach działki, do całej powierzchni tej działki;
- 11) usługach publicznych - należy przez to ro- zumieć obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego, w szczególno- ści: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych zakładów opieki zdrowotnej, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, pla- cówek wychowawczo-opiekuńczych oraz inne obiekty realizowane jako zadania wła- sne samorządów terytorialnych;
- 12) linii rozgraniczającej – należy przez to ro- zumieć ustaloną planem granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub róż- nych zasadach zagospodarowania terenu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej z gruntem zapewniającym naturalną wege- tację, pokrytą roślinnością; przy czym; ze względu na położenie prawie całego obsza- ru opracowania planu w granicach stref ochrony uzdrowiskowej A i B, zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdro- wiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, część działki stanowiąca powierzchnię bio-

logicznie czynną musi być terenem zieleni, co oznacza, że należy z niej wykluczyć: wo- dy powierzchniowe a także 50% powierzch- ni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, nie mniejszą jednak niż 10m². Definicja nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami od 1ZP do 11ZP i od 1ZPw do 4ZPw;

- 14) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to ro- zumieć teren ogólnie dostępny, przezna- czony pod dojazd i dojazd do działek bu- dowlanych oraz postój samochodów, któ- rego szerokość jest nie mniejsza niż 5,0m i nie większą niż 10,0m;

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgrani- czające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład u prze- strzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i kra- jobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabu- dowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania tere- nów lub obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowa- niu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospoda- rowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związ- ku z uchwaleniem planu.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu;

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny działek, na których obowiązuje zachowanie strefy zieleni naturalnej;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) symbole literowo-cyfrowe określające przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym:
 - a) oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów,
 - b) oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice stref ochrony uzdrowiskowej A, B i C;
- 2) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego;

- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 7) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 8) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
- 9) granica strefy ochrony urbanistycznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
- 10) granica obszaru górniczego „Konstancin”;
- 11) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 12) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Jeziorki;
- 13) granica strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: infrastrukturę techniczną, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń urządzoną, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 8. Plan ustala tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MNp/MN do 66MNp/MN - tereny zabudowy pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) 1U/MNp/MN do 28U/MNp/MN - tereny zabudowy usługowej, pensjonatowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 1Uz/MNp/MN do 14Uz/MNp/MN - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, pensjonatowej, mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) 1MNp/U - teren zabudowy pensjonatowej i usługowej;
- 6) 1Uz/U/MNp i 2Uz/U/MNp - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowy usługowej i pensjonatowej;
- 7) 1Uk/U/MNp - teren zabudowy usług kultury, zabudowy usługowej i pensjonatowej;
- 8) 1U - teren zabudowy usługowej;
- 9) 1Um - teren zabudowy usługowej z zakresu handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) 1Uo/Uz/Up, 2Uo/Uz/Up, 3Uo/Uz/Up - tereny zabudowy usług oświaty, usług zdrowia i opieki zdrowotnej oraz usług publicznych;
- 11) 1Uk, 2Uk - tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 12) 1Ui, 2Ui - tereny zabudowy usług innych;
- 13) 1Uz do 3Uz - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej;
- 14) 1Uz/Uo i 2Uz/Uo - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, usług oświaty;
- 15) 1Uz/MNp, 2Uz/MNp, 3Uz/MNp - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej i pensjonatowej;
- 16) 1Uz/Up/U, 2Uz/Up/U - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki zdrowotnej, usług publicznych, usług oświaty i innych usług nieuciążliwych;
- 17) 1MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 18) 1ZP do 11ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 19) 1ZL do 20ZL - tereny lasów;
- 20) 1Rz - teren rolniczy, łąki, zieleń naturalna;
- 21) 1ZPw do 4ZPw - tereny zieleni urządzonej – parku z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika wodnego przeciwpowodziowego;
- 22) 1PG - teren górniczy;
- 23) 1W - teren urządzeń infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 24) 1WS i 2WS - tereny wód śródlądowych – rzeka Jeziorka i rzeka Mała;

- 25) 1KDZ do 5KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 26) 1KDL do 4KDL tereny dróg publicznych lokalnych;
- 27) 1KDD do 53KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 28) 1KDP do 6KDP - tereny ciągów pieszojezdnym;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.1. Na obszarze planu ustanowiono przepisami odrębnymi następujące szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody:

- 1) Chojnowski Park Krajobrazowy, zwany dalej ChPK, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) strefa ochrony urbanistycznej w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) pomniki przyrody - oznaczone na rysunku planu.

2. Dla obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 70 z obrębu 03-10, ul. Batorego 4;
- 2) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 26 z obrębu 03-13, ul. Batorego 15;
- 3) chojna kanadyjska, sosna pospolita, brzoza zlokalizowane na działce nr 91 z obrębu 03-13, ul. Batorego 20;
- 4) 3 dęby szypułkowe zlokalizowane na działce nr 68 z obrębu 03-13, ul. Batorego 37;
- 5) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 70 z obrębu 03-13, ul. Batorego 39/41;
- 6) 2 dęby szypułkowe i sosna wejmutka zlokalizowane na działce nr 116 z obrębu 03-10, ul. Batorego 43;

- 7) 3 dęby szypułkowe i brzoza brodawkowa zlokalizowane na działce nr 77 z obrębu 03-13, ul. Batorego 47;
- 8) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 5 z obrębu 03-13, ul. Matejki 12;
- 9) brzoza brodawkowa zlokalizowana na działce nr 1 z obrębu 03-08, ul. Mostowa 15;
- 10) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 46 z obrębu 03-12, ul. Sobieskiego 12;
- 11) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 59 z obrębu 03-13, ul. Sobieskiego 30;
- 12) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 58 z obrębu 03-13, ul. Sobieskiego 30(g);
- 13) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 65 z obrębu 03-10, ul. P. Skargi 5;
- 14) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 66 z obrębu 03-10, ul. P. Skargi 7;
- 15) 3 dęby szypułkowe zlokalizowane na działce nr 82 z obrębu 03-13, ul. Od lasu;
- 16) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 79 z obrębu 03-13 przy ul. S. Batorego;
- 17) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 80 z obrębu 03-13, przy ul. S. Batorego;
- 18) dąb szypułkowy zlokalizowany na działce nr 47z obrębu 03-13, ul. Żeromskiego 9;
- 19) wierzba biała zlokalizowana na działce nr 7 z obrębu 03-06, ul. Sułkowskiego 7 (ul. Wojewódzka nad rz. Jeziorką);
- 20) 3 glazy narzutowe, tzw. „Glazy Żeromskiego” zlokalizowane na działce nr 33 z obrębu 03-22, ul. Od lasu.

2. Ochrona pomników przyrody odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11.1. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna - strefy A, B i C ochrony uzdrowiskowej, których granice oznaczono na rysunku planu.

2. Na terenach, położonych w granicach strefy A, B i C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające ze statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna oraz z przepisów odrębnych dotyczących uzdrowisk.

§ 12. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz składowania wszelkich, w szczególności niebezpiecznych odpadów na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach lokalizowanych na działce o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor ma tytuł prawny oraz prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynku mieszkalnym - o uciążliwości wykraczającej poza lokal;
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących ochronie przyrody, prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

- 7) zakaz wycinania drzew, przy czym dopuszcza się cięcia sanitarne i trzebież selekcyjną drzew oraz dopuszcza się wycinanie drzew w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub w przypadkach szczególnie uzasadnionych, gdy stanowią one przeszkodę dla lokalizacji zabudowy, dróg i infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.1. Ustala się zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) tereny położone w granicach strefy uzdrowiskowej „A”, jak tereny położone w strefie ochronnej „A” uzdrowiska;
- 2) tereny 1Uo/Uz/Up, 1Uz/Up/U i 1Uz/Uo - jak tereny zabudowy związanej ze stałym pobytom dzieci i młodzieży;

- 3) fragment terenu 1ZPw, znajdujący się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej i tereny 3 ZPw i 4ZPw – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) teren 1MW/U – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) dla pozostałych terenów jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wartości dopuszczalnego hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w obowiązujących przepisach odrębnych – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.

§ 14. Ponadto w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu cennego pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;
- 2) nakaz zapewnienia na terenie każdej nieruchomości (posesji) miejsca do składowania odpadów stałych;
- 3) selekcję i tymczasowe składowanie odpadów w granicach nieruchomości oraz ich usuwanie zgodnie z regulaminem czystości i porządku w gminie Konstancin-Jeziorna;
- 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) dopuszcza się realizację w budynkach jednorodzinnych, pensjonatowych lub usługowych kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.

§ 15.1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące urządzenia wodne i melioracyjne:

- 1) wały wsteczne rzeki Jeziorki;
- 2) jaz- piętrzący wodę (dla byłej Papierni);
- 3) rurociąg $\varnothing 125$ cm, - kanał rzeki Jeziorki;
- 4) jaz piętrzący wodę przed wlotem do kanału rzeki Jeziorki;
- 5) rzeka Jeziorka i rzeka Mała.

2. Dla terenów położonych w granicach urządzeń, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla działek sąsiadujących z rzeką Małą zakazuje się zmiany ukształtowania terenu oraz wszelkich działań mogących wpływać na zmianę

stosunków wodnych na gruntach sąsiednich lub na warunki przepływu wody w rzece.

4. Zagospodarowanie działek sąsiadujących z rzeką Jeziorką i rzeką Małą oraz lokalizacja inwestycji, na które niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego musi uwzględniać zasady wynikające z przepisów odrębnych w szczególności przepisy ustawy prawo wodne.

§ 16.1. W obszarze planu położone są strefy bezpośrednie ochrony ujęć wody.

2. Dla terenów położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

2. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 18.1. Dla gruntów leśnych, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne:

- 1) dopuszcza się zabudowę pod warunkiem zachowania charakteru leśnego działek;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy lub rozbudowa musi uwzględniać maksymalne zachowanie istniejącego cennego drzewostanu.

2. Dla wszystkich zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy działek z gruntami leśnymi nakazuje się na tych gruntach zachowanie drzewostanu oraz leśnego charakteru ściółki i podszytu, z gatunkami charakterystycznymi dla boru sosnowego lub boru mieszanego.

Zasady zagospodarowania terenów górnictwych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

§ 19.1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu położona jest w obszarze górnictwym „Konstancin”.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych – Prawo geologiczne i górnictwo.

§ 20.1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu położona jest w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Jeziorki.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych - Prawo wodne.

§ 21. Ustala się ochronę szczelności i stabilności istniejącego wału przeciwpowodziowego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności przepisów ustawy prawo wodne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 22. W obszarze objętym planem następujące obiekty, oznaczone na rysunku planu są objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) zabytki nieruchome objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zabytki archeologiczne.

§ 23.1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i strefa ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisana do rejestru zabytków zgodnie z decyzją Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 28.02.1990r. L.dz. KL VIII/1415/A/461/90;
- 2) willa „Kaprys” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Batorego 15;
- 3) willa „Ukrainka” przy ul. Stefana Batorego 16;
- 4) willa „Rusalka” z otoczeniem i domkiem ogrodnika przy ul. Stefana Batorego 17;
- 5) willa „Este” przy ul. Stefana Batorego 19;
- 6) willa „Julia” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Batorego 20;
- 7) willa „Brzozy” przy ul. Stefana Batorego 30, rozebrana po 1996 r. – nie istnieje;
- 8) dozorówka willi przy ul. Stefana Batorego 32/34;
- 9) willa „Wanda” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Batorego 33;
- 10) willa „Romalin” pierwotnie „Aniela” z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Batorego 41;

- 11) willa „Józefina” z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Batorego 43;
- 12) pensjonat „Syrena” z zielenią w granicach posesji przy ul. Chylickiej 31;
- 13) willa wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Wacława Gąsiorowskiego 10;
- 14) altana „Zakopianka” przy ul. Jagiellońskiej 21;
- 15) willa „Eloe” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Jagiellońskiej 23;
- 16) willa „Witoldówka” z zielenią w granicach posesji przy ul. Jagiellońskiej 28;
- 17) willa „Borówka” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Jagiellońskiej 37;
- 18) willa „Wierzbówka” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Jana Matejki 10;
- 19) willa „Magnolia” przy ul. Kościelnej 3;
- 20) altana przy willi „Magnolia” przy ul. Kościelnej 3;
- 21) willa „Poranek” przy ul. Józefa Kraszewskiego 1;
- 22) pensjonat „Biruta” przy ul. Jana Matejki 14;
- 23) „Szarotka” dawniej „Stokrotka” wraz z otoczeniem i figurą Matki Bożej wzniesioną ok. 1914 r. przy ul. Jana Matejki 18;
- 24) willa „Biała” przy ul. Adama Mickiewicza 7;
- 25) willa „Sosnówka” dawniej „Leonówka” z zielenią w granicach posesji przy ul. Mickiewicza 3;
- 26) willa „Pod diabłami” dawniej „Hugonówka” przy ul. Mostowej 15;
- 27) willa „Pallas Athene” przy ul. Piasta 32;
- 28) willa „Pod dębem” wcześniej „Pod Łabędziem” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21;
- 29) kościół pw. Wniebowzięcia NMP przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 54;
- 30) willa „Stamary” przy ul. Potulickich 42;
- 31) willa „Szwajcarka” z zielenią w granicach posesji przy ul. Henryka Sienkiewicza 5;
- 32) willa „Natemi” dawniej „Maria”, pierwotnie „Eugenia” z zielenią w granicach posesji przy ul. Henryka Sienkiewicza 7;
- 33) willa „Izyhali” z zielenią w granicach posesji przy ul. Henryka Sienkiewicza 15;
- 34) willa „Maryla” z zielenią w granicach posesji przy ul. Henryka Sienkiewicza 19;

- 35) willa „Ustronie” z zielenią w granicach posesji przy ul. Piotra Skargi 7;
- 36) willa „Urocz” z zielenią w granicach posesji przy ul. Piotra Skargi 11;
- 37) willa „Fraszka” pierwotnie „Dworek w lesie” z otoczeniem przy ul. Piotra Skargi 18;
- 38) willa „Rysieńka” z zielenią w granicach posesji przy ul. Słomczyńskiej 20;
- 39) willa „Zorza” z parkiem przy ul. Sobieskiego 16;
- 40) willa „Zagłobin” przy ul. Sułkowskiego 1; park krajobrazowy przy willi „Zagłobin” przy ul. Sułkowskiego 1;
- 41) willa „Złudzenie” z zielenią w granicach posesji przy ul. Sułkowskiego 2;
- 42) willa „Zachertówka”, dawniej „Helunin” z zielenią w granicach posesji przy ul. Sułkowskiego 7;
- 43) willa z zielenią w granicach posesji przy ul. Szpitalnej 14/16;
- 44) willa „Odpoczynek” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Środkowej 12/14;
- 45) willa „Wersal” z zielenią w granicach posesji przy ul. Środkowej 27;
- 46) willa „Dziunio” przy ul. Środkowej 30;
- 47) willa „Nike” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Wareckiej 2;
- 48) willa „Biały Dworek” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 9;
- 49) willa „Mon Repos” pierwotnie „Sultanka” z ogrodem przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 10;
- 50) willa „Malutka” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 12;
- 51) willa „Marysieńka” pierwotnie „Ada” z otoczeniem i ogrodzeniem przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 15;
- 52) domek ogrodnika przy willi „Marysienka” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 15;
- 53) willa „Świt” z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Żeromskiego 4;
- 54) willa „Zbyszek” przy ul. Stefana Żeromskiego 6;
- 55) willa „Pod Wieżą” wraz z ogrodzeniem od strony ulicy oraz otoczeniem przy ul. Stefana Żeromskiego 7;
- 56) wieża ciśnięć przy ul. Stefana Żeromskiego 9;

- 57) willa „Anna” z zielenią w granicach posesji przy ul. Stefana Żeromskiego 10;
- 58) willa „Helena” przy ul. Stefana Żeromskiego 11.

2. Wykaz obiektów, określony w ust. 1 może ulec zmianie na zasadach określonych w przepisach odrębnych - ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W stosunku do zabytków nieruchomych, wymienionych w ust. 1, wszelkie prace remontowe i budowlane przy obiektach oraz działania inwestycyjne na działkach, na których są one usytuowane, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 24.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się następujące zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) willa przy ul. Stefana Batorego 12;
- 2) willa „Domek” przy ul. Stefana Batorego 14;
- 3) willa „Eunice” przy ul. Stefana Batorego 24;
- 4) willa „Empire” przy ul. Stefana Batorego 25;
- 5) willa „Czerwone Jabłuszko” przy ul. Stefana Batorego 26;
- 6) willa „Wrzos” przy ul. Stefana Batorego 28;
- 7) willa „Marychna” przy ul. Stefana Batorego 37;
- 8) willa „Krystyna” przy ul. Stefana Batorego 47;
- 9) willa „Stefanka” przy ul. Ceglanej 5;
- 10) młyn wodny przy ul. Chylickiej 19;
- 11) dom z ogrodem przy ul. Chylickiej 46;
- 12) willa „Ida” przy ul. Stefana Czarnieckiego 4;
- 13) willa „Jagusin” przy ul. Długiej 76;
- 14) pensjonat „Jasna” przy ul. Wacława Gąsiorowskiego 3;
- 15) willa przy ul. Granicznej 8;
- 16) willa przy ul. Granicznej 24;
- 17) willa „Piaś” przy ul. Granicznej 27;
- 18) willa „Słonko” przy ul. Granicznej 59;
- 19) dom przy ul. Jagiellońskiej 10;
- 20) willa „Zosieńka” przy ul. Jagiellońskiej 14;
- 21) willa „Kossakówka” pierwotnie „Lutostańskich” przy ul. Jagiellońskiej 36;

- 22) willa przy ul. Jasiowej 6;
- 23) willa przy ul. Jaworowskiej 1;
- 24) budynek przy ul. Jaworowskiej 3;
- 25) willa przy ul. Jaworowskiej 4;
- 26) dom przy ul. Jaworowskiej 12;
- 27) willa przy ul. Jaworowskiej 15;
- 28) willa przy ul. Jaworowskiej 15a;
- 29) willa „Agata” przy ul. Kazimierzowskiej 18;
- 30) willa „Zacisze” przy ul. Kazimierzowskiej 20;
- 31) willa „Wanda” przy ul. Kościelnej 4;
- 32) dom przy ul. Kościelnej 7;
- 33) willa „Świtezianka” przy ul. Kościelnej 14;
- 34) Kościół p.w. M.B. Anielskiej przy ul. Kościelnej 16;
- 35) willa przy ul. Kościelnej 42;
- 36) oficyna przy ul. Józefa Kraszewskiego 3;
- 37) willa „Jezioranka” z budynkiem pomocniczym i stajniami przy ul. Józefa Kraszewskiego 8;
- 38) willa „Irena” przy ul. Józefa Kraszewskiego 9;
- 39) willa „Jutrzenka” przy ul. Józefa Kraszewskiego 10;
- 40) willa „Krysieńka” przy ul. Józefa Kraszewskiego 12;
- 41) dom „Zygmusin” dawniej „Pod Kokoszką” przy ul. Jana Matejki 12;
- 42) willa „Grażyna” pierwotnie „Więzień” przy ul. Adama Mickiewicza 4;
- 43) willa „Hel” przy ul. Adama Mickiewicza 6;
- 44) budynek szkoły, później willa „Znicz” przy ul. Stanisława Moniuszki 13;
- 45) budynek szkoły przy ul. Stanisława Moniuszki 13a;
- 46) dom przy ul. Stanisława Moniuszki 14;
- 47) willa „Jawa” przy ul. Stanisława Moniuszki 17;
- 48) pensjonat „Corso” przy ul. Stanisława Moniuszki 22A;
- 49) budynek, cukiernia „Casino” przy ul. Stanisława Moniuszki 22B;
- 50) budynek zespołu pensjonatu „Corso” przy ul. Stanisława Moniuszki 22;
- 51) budynek przy ul. Niecałej 9;
- 52) willa przy ul. Niecałej 19;
- 53) willa przy ul. Oborskiej 8;
- 54) budynek przy ul. Piasta 10;
- 55) willa „Boża Wola” przy ul. Piasta 16;
- 56) willa „Wojtusin” przy ul. Piasta 18;
- 57) willa „Kalina” przy ul. Piasta 19;
- 58) willa przy ul. Piasta 22;
- 59) willa „Janówka” przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 9;
- 60) pensjonat „Wenus” przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 13;
- 61) budynek przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15;
- 62) budynek szkolno-teatralny przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 28;
- 63) willa „Słoneczna” przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31;
- 64) willa „Kamilin” przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 42;
- 65) willa przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 50;
- 66) plebania przy kościele pw. Wniebowzięcia NMP przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 54;
- 67) willa przy ul. Potulickich 5;
- 68) willa przy ul. Potulickich 6;
- 69) willa przy ul. Potulickich 22;
- 70) willa „Amisia Bogackiego” przy ul. Potulickich 28;
- 71) willa „Przedwiośnie” przy ul. Potulickich 36;
- 72) willa przy ul. Potulickich 58;
- 73) willa przy ul. Przebieg 3;
- 74) willa „Kasztelanka”/”Promyk” przy ul. Przebieg 11;
- 75) budynek „Adamowo” przy ul. B. Prusa 1;
- 76) budynek przy ul. B. Prusa 6;
- 77) willa przy ul. B. Prusa 15;
- 78) willa przy ul. Rycerskiej 25;
- 79) willa „Kaziutówka”/”Karółówka”, „Hipolitówka” przy ul. Rycerskiej 36;
- 80) willa „Moja” pierwotnie „Elżbiecin” przy ul. Henryka Sienkiewicza 9;
- 81) willa „Taira” pierwotnie „Stefania” przy ul. Henryka Sienkiewicza 11;

- 82) pensjonat „Leliwa” przy ul. Henryka Sienkiewicza 13;
- 83) willa „Muszka” przy ul. Henryka Sienkiewicza 17;
- 84) willa „Miła” dawniej „Dworek Józi” przy ul. Piotra Skargi 4;
- 85) willa „Dworek Polski” przy ul. Piotra Skargi 5;
- 86) willa „Jagiellonka” przy ul. Piotra Skargi 10;
- 87) dom dla służby przy willi „Fraszka” przy ul. Piotra Skargi 18;
- 88) willa przy ul. Słomczyńskiej 15;
- 89) willa „Jesień” przy ul. Słomczyńskiej 30;
- 90) willa – kolonia Jagiellówka przy ul. Słomczyńskiej 31;
- 91) willa z zielenią w granicach posesji przy ul. Szpitalnej 7;
- 92) willa „Wilejka” przy ul. Środkowej 5;
- 93) plebania przy kościele p.w. M.B. Anielskiej przy ul. Środkowej 15;
- 94) willa „Greczynka” przy ul. Środkowej 22;
- 95) willa „Ziemianka” przy ul. Środkowej 23;
- 96) willa przy ul. Środkowej 41;
- 97) willa „Irka” przy ul. Uzdrowskiej 2;
- 98) willa „Dr. Nelkena” przy ul. Uzdrowskiej 5;
- 99) willa „Temlerów” przy ul. Uzdrowskiej 7;
- 100) willa przy ul. Wareckiej 21;
- 101) budynek przy ul. Wareckiej 22a;
- 102) willa przy ul. Wągrowzkiej 19;
- 103) willa „Nowina” przy ul. Widok 6;
- 104) willa „Bliska”/”Bliska” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 3/5;
- 105) willa „Zoleta” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 8;
- 106) willa „Piaski” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 12;
- 107) willa „Sans Souci” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 12;
- 108) willa „Perelka” przy ul. Ireneusza Wierzejewskiego 13;
- 109) willa przy ul. Władysława Witwickiego 2;
- 110) willa „Wilnianka” przy ul. Wojewódzkiej 4;
- 111) willa „Grażyna” przy ul. Wojewódzkiej 5;
- 112) willa „Józefina” przy ul. Wojewódzkiej 6;

- 113) willa „Leśniczówka” przy ul. Wojewódzkiej 26;
- 114) willa przy ul. Zielnej 5;
- 115) budynek przy ul. Źródlanej 6;
- 116) restauracja „Konstancja” przy ul. Źródlanej 6a;
- 117) willa „Irena” dawniej „Iwona” pierwotnie „Podlasianka” przy ul. Stefana Żeromskiego 13;
- 118) willa „Julisin” przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 31 - nie istnieje;

2. Wykaz obiektów, określony w ust. 1 może ulec zmianie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków - prace przy rozbiórce, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania, wymianie zabudowy lub realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowaniu otoczenia budynków – w tym prac związanych z pielęgnacją i wycinaniem drzewostanu oraz krzewów – na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 25.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-67/34, 45, 50), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 60-67/45, 60-67/50.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 26. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizowania, budowy, przebudowy i rozbudowy naziemnych elementów infrastruktury technicznej (sieci napowietrzne, stacje trafo itp.) w przypadku realizacji ich w strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 1.

§ 27. Na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę konserwatorską zachowanej historycznej parcelacji letniskowej stanowiącej podstawę istniejącego układu urbanistycznego.

§ 28. Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 29.1. Na obszarze objętym planem podział na nowe działki budowlane ustala się według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawa o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa parametry nie mniejsze, niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ochrony historycznej parcelacji terenu;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zachowuje się istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane oraz zachowuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg publicznych, dopuszczając ich zabudowę nawet wówczas gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń szczegółowych ustalonych planem.

4. Dopuszcza się możliwość łączenia i podziału działek, jeśli będzie to prowadziło do uzyskania działek budowlanych o parametrach zgodnych z ustaleniami planu oraz z wymogami przepisów odrębnych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 30.1. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

- 1) granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w postaci linii rozgraniczających;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem przekroczenia ich budynkami, dopuszcza się stacje transformatorowe, obiekty śmietników i obiekty dla ochrony nieruchomości, przy czym obiekty śmietników i dla ochrony nieruchomości nie mogą mieć więcej niż 3m wysokości oraz więcej niż 10m² powierzchni;
- 3) w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów i przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) zakazuje się rozbudowywania istniejących budynków i budowy nowej kubatury w terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych).

2. Plan ustala minimalne parametry nowych działek budowlanych określone w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe dla terenów”. Działka, które nie spełnia parametrów ustalonych dla działki budowlanej może być zabudowana jeżeli została wydzielona przed wejściem w życie planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz pozostałe ustalenia szczegółowe dla terenu ustanowione niniejszą uchwałą.

§ 31.1. Zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych budynków wszelkich nośników reklam i znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub jeden nośnik reklamy oraz ustala się następujące zasady ich lokalizacji:

- 1) umieszczanie reklam i znaków informacyjnych – plastycznych na obiektach kubaturowych, nie powinno utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z przestrzeni;
- 2) umieszczanie reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 3) zakaz stosowania wolnostojących nośników reklam oraz umieszczania reklam wolnostojących oraz na ogrodzeniach działek;
- 4) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków, poręczach i balustradach;
- 5) zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjnych na drzewach, obiektach wyposażenia ulic oraz obiektach infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia określone w ust. 1 pkt 3 i 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej.

§ 32. Ustala się następujące zasady lokalizacji i wykonania ogrodzeń frontowych:

- 1) ogrodzenie frontowe musi być lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi - w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew; ogrodzenie należy lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8m; wysokość podmurówki w granicach do 60cm;
- 4) ogrodzenie frontowe należy projektować jako ażurowe minimum 50% prześwitu, wykonane z naturalnych materiałów;
- 5) zakazuje się stosowania przesł ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 6) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego dodatkowo nakazuje się stosowanie w ogrodzeniach przejść dla drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków; Ogrodzenie powinno być wykonane bez podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12cm, w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejście dla drobnych zwierząt;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych (nieprzeziernych) na całym obszarze planu;

- 8) w przypadku przebudowy/odbudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu ogrodzeń pełnych należy je projektować i realizować zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) ogrodzenie działek musi umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
- 10) ze względu na szczególną ochronę konserwatorską terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego i układu urbanistycznego ustala się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych nie tylko od frontu działki ale również ogrodzeń między sąsiednimi działkami.

§ 33.1. Wyznacza się następujące tereny o cechach przestrzeni publicznej wymagające podwyższonych standardów przestrzennych:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 11ZP;
 - 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej – parku z możliwością lokalizacji zbiornika wodnego przeciwpowodziowego lub rekreacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZPw, 2ZPw, 3ZPw, 4ZPw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym kiosków handlowo-usługowych chyba, że ustalenia szczegółowe dla tych terenów stanowią inaczej;
 - 2) ujednolicenie urządzeń nawierzchni przestrzeni publicznych pod względem użytego materiału i kolorystyki oraz stosowania ujednoliconych obiektów małej architektury, lamp, ławek, słupów i słupków, przystanków komunikacji zbiorowej i innych;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym planem, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu;

- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe lokalizowane w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych na działce jako wolnostojące; na działkach o szerokości krótszego boku mniejszej niż 20m dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację na każdej działce tylko dwóch budynków, jednego budynku mieszkalnego i jednego gospodarczego (garażu lub garażowo-gospodarczego),
 - c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, zlokalizowanych przy granicy działki lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - e) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50 cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku) drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksymalnie 9,0 m,
 - f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 75% powierzchni działki,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu (preferowane) lub wielospadowe o równych kątach nachylenia odpowiadających sobie połaci, kąt nachylenia połaci musi zawierać się między 30° a 45°;
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła,

drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- l) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; dla pomieszczeń usługowych 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej; nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo – usługowej, miejsca parkingowe należy zbilansować i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
- 8) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNp/MN do 60MNp/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe z zakresu handlu i gastronomii oraz inne usługi nieuciążliwe, usługi zdrowia i opieki zdrowotnej, lokalizowane w bryle budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni za-

budowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);

- 4) na terenach znajdujących się w granicach obowiązującej strefy uzdrowiskowej „A” mają dodatkowo zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i statut uzdrowiska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 6) na jednej normatywnej działce (3000m²) może być usytuowany tylko jeden budynek pensjonatowy lub mieszkalny. Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli została wydzielona przed wejściem w życie planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację jedynie zabudowy wolnostojącej (wyklucza się realizację innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zawierającej nie więcej niż dwa lokale mieszkalne; na istniejących przed dniem wejścia w życie planu działkach o szerokości krótszego boku mniejszej niż 18 m do-

- puszcza się lokalizację budynku przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi – prawo budowlane,
- b) budynki pensjonatowe na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące,
- c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub pensjonatowego lub jako budynki wolnostojące o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego lub pensjonatowego,
- d) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
- e) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych:
- na działkach o powierzchni minimum 2000m^2 - maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku) całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m; plan dopuszcza trzecią kondygnację z płaskim dachem pod warunkiem, że będzie ona wycofana w stosunku do drugiej kondygnacji, a powierzchnia (liczona po obrysie murów) trzeciej kondygnacji nie będzie większa niż 75% powierzchni kondygnacji drugiej,
 - na działkach o powierzchni poniżej 2000m^2 - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 10,0m,
 - dopuszcza się w budynkach o funkcji podstawowej miejscowo realizację wyższych części budynku w formie dominanty (w tym wieżyczek), przy czym powierzchnia takich wyższych części budynku nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu parteru a ich wysokość nie może przekraczać 15,0m;
- f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
- g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na:
- 85% powierzchni działki, dla wszystkich działek położonych w terenach nie wymienionych poniżej,
 - 80% powierzchni działki dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000m^2 (istniejących przed wejściem w życie planu) oraz dla działki nr 35 w terenie 51MNp/MN,
 - 70% powierzchni działki, przy zachowaniu 85 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do gruntu leśnego dla działek o nr ew. 112 i 113 w terenie 13 MNp/MN,
 - dla działki nr ewidencyjny 77 położonej w terenie 39MNp/MN, działek nr ewidencyjny 16 i 23/2 w terenie 44MNp/MN i działki nr ewidencyjny 40/2 położonej w terenie 47MNp/MN nie wyznacza się powierzchni biologicznie czynnej;
- h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działek o powierzchni powyżej 2000m^2 - 0,4,
 - dla działek o powierzchni 2000m^2 i mniejszej - 0,3;
 - dla działek nr ewidencyjny 112 i 113 w terenie 13MNp/MN - 0,5;
- i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów kubaturowych znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,

- l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 9) zachowanie zieleni naturalnej w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu w terenach: 20MNp/MN; 45MNp/MN; 46MNp/MN; 47MNp/MN; 52MNp/MN;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku budynków pensjonatowych należy zapewnić jedno miejsce postojowe na pokój i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnionego personelu. Dla usług należy przewidzieć minimum trzy miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe; zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 11) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 61MNp/MN do 66MNp/MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe z zakresu handlu, gastronomii i inne nieuciążliwe usługi wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) na terenie 61MNp/MN znajdującym się w granicach obowiązującej strefy uzdrowskiej „A” mają dodatkowo zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności ustawa o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i statut uzdrowska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 6) na jednej normatywnej działce (spełniającej ustalenia planu) może być usytuowany tylko jeden budynek o funkcji podstawowej. Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli działka została wydzielona przed wejściem w życie niniejszego planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) budynki pensjonatowe lub mieszkalne na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące; na istniejących przed

- dnem wejścia w życie planu działkach o szerokości krótszego boku mniejszej niż 18m dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi – prawo budowlane,
- b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub pensjonatowego lub jako budynki lokalizowane przy granicy działki – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego lub pensjonatowego,
- c) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego lub pensjonatowego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
- d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksimum 9,0m,
- e) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
- h) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- i) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
- m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 10) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MNp/MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi z zakresu kultury, zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, handlu, administracyjno-biurowe, usługi publiczne, zabudowa pensjonatowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
 - 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki nie będącej granicą z pasem drogowym ulicy, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych - maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m,
 - d) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna, nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - g) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - i) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - j) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - k) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
 - 6) w zagospodarowaniu własnej działki należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe i min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, dopuszcza się dla usług publicznych wyznaczenie miejsc postojowych w ilości minimum 5 miejsc;
 - 7) lokalizację przyłączy gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2U/MNp/MN do 27U/MNp/MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie jako usługi z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno - biurowe, oświaty, zabudowa pensjonatowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi publiczne na działce o nr ew. 30 w terenie 5U/MNp/MN;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych oraz:
 - a) w terenie 10U/MNp/MN – możliwość budowy parkingu ogólnodostępnego na wydzielonej działce,
 - b) w terenie 20U/MNp/MN na działkach nr ewidencyjny 9 i 10 – możliwość realizacji dwóch budynków o funkcji podstawowej;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 15 U/MNp/MN;

- 4) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);
- 5) na terenach znajdujących się w granicach obowiązującej strefy uzdrowiskowej „A” mają dodatkowo zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i statut uzdrowiska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 7) na jednej normatywnej działce (3000m²) może być usytuowany tylko jeden budynek o funkcji podstawowej, z wyjątkiem działek o nr ew. 9 i 10 w terenie 20U/MNp/MN Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli działka została wydzielona przed wejściem w życie niniejszego planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się, na jednej działce budowlanej, realizację tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację jedynie zabudowy wolnostojącej (wyklucza się realizację innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zawierającej nie więcej niż dwa lokale mieszkalne; na istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu działkach o szerokości krótszego boku mniejszej niż 18m dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi – prawo budowlane,
 - b) budynki pensjonatowe lub usługowe na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące,
 - c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub pensjonatowego lub jako budynki wolnostojące, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego lub pensjonatowego; jedynie na terenach 23U/MNp/MN i 24U/MNp/MN dopuszcza się lokalizację tych budynków przy granicy działki,
 - d) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - e) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych:
 - na działkach o powierzchni min. 2000m² - maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m; plan dopuszcza trzecią kondygnację z płaskim dachem pod warunkiem, że będzie ona wycofana w stosunku do drugiej kondygnacji, a powierzchnia trzeciej kondygnacji nie będzie większa niż 75 % powierzchni kondygnacji drugiej,
 - na działkach o powierzchni poniżej 2000m² - maksimum dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie - 10,0m,

- na działkach o nr ewidencyjnych 39, 40, 41, 42, 43, 44 i 45 zlokalizowanych w terenie 23U/MNp/MN i dla działek o nr ewidencyjnych 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 i 59 zlokalizowanych w terenie 24U/MNp/MN – całkowita wysokość budynku maksymalnie - 10,0m,
 - dopuszcza się w budynkach o funkcji podstawowej miejscowo realizację wyższych części budynku w formie dominanty (w tym wieżyczek), przy czym powierzchnia takich wyższych części budynku nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu parteru a ich wysokość nie może przekraczać 15,0m; ustalenie to nie dotyczy terenów 23U/MNp/MN i 24U/MNp/MN;
- f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
- g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- na 85% powierzchni działki, dla wszystkich działek położonych w terenach nie wymienionych poniżej,
 - na 80% powierzchni działki dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000m² (istniejących przed wejściem w życie planu),
 - na 80% powierzchni działki dla działki o nr ewidencyjnych 22 położonej w terenie 15U/MNp/MN,
 - na 75% powierzchni działki dla działek o nr ewidencyjnych 42, 44, 45, 46 położonych w terenie 16U/MNp/MN,
 - na 70% powierzchni działki dla działek zlokalizowanych w terenie 4U/MNp/MN,
 - na 60% powierzchni działki dla działek o nr ewidencyjnych 39, 40, 41, 42, 43, 44 i 45 zlokalizowanych w terenie 23U/MNp/MN i dla działek o nr ewidencyjnych 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 zlokalizowanych w terenie 24U/MNp/MN,
 - na 55% powierzchni działki dla działek nr ewidencyjny 24, 25, 26, 27, 28 zlokalizowanych w terenie 19U/MNp/MN i dla działek nr ewidencyjny 9, 10, 18, 19, 20, 21 zlokalizowanych w terenie 20U/MNp/MN,
- dla działki: nr ewidencyjny 14 położonej w terenie 18U/MNp/MN, nr ewidencyjny 39 położonej w terenie 16U/MNp/MN i nr ewidencyjny 26 położonej w terenie 15U/MNp/MN, nr ewidencyjny 47/2 położonej w terenie 21U/MNp/MN, nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działek o powierzchni powyżej 2000m² nie wymienionych poniżej - 0,45,
 - dla działek o powierzchni 2000m² i mniejszej, nie wymienionych poniżej - 0,4,
 - dla działek o nr ewidencyjnych 39, 40, 41, 42, 43, 44 i 45 położonych w terenie 23U/MNp/MN i dla działek o nr ewidencyjnych 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 położonych w terenie 24U/MNp/MN - 0,7,
 - dla działek nr ewidencyjny 24, 25, 26, 27, 28 położonych w terenach 19U/MNp/MN i dla działek nr ewidencyjny 9, 10, 18, 19, 20, 21 położonych w terenie 20U/MNp/MN - 0,8;
- i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne, za wyjątkiem dachów płaskich,
- j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to: grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

- m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
- n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej;
- 10) zachowanie zieleni naturalnej w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu w terenach: 4U/MNp/MN; 17U/MNp/MN; 25U/MNp/MN;
- 11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku budynków pensjonatowych należy zapewnić jedno miejsce postojowe na pokój i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnionego personelu. Dla usług należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, dopuszcza się dla usług publicznych wyznaczenie miejsc postojowych w ilości minimum 5 miejsc. Zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 12) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28U/MNp/MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi z zakresu kultury, handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowa pensjonatowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
- c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
- d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) na jednej normatywnej działce (3000m²) może być usytuowany tylko jeden budynek o funkcji podstawowej. Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli działka została wydzielona przed wejściem w życie niniejszego planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo - gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację jedynie zabudowy wolnostojącej (wyklucza się realizację innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zawierającej nie więcej niż dwa lokale mieszkalne,
- b) budynki pensjonatowe lub usługowe na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące,
- c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego/ pensjonatowego lub usługowego, jako budynki wolnostojące, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, plan dopuszcza dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego/ pensjonatowego lub usługowego,
- d) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego/pensjonatowego lub usługowego nakazuje się wykonanie

dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,

- e) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych:
 - na działkach o powierzchni min. 2000m² - maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m; plan dopuszcza trzecią kondygnację z płaskim dachem pod warunkiem, że będzie ona wycofana w stosunku do drugiej kondygnacji, a powierzchnia trzeciej kondygnacji nie będzie większa niż 75% powierzchni kondygnacji drugiej,
 - na działkach o powierzchni poniżej 2000m² - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksimum 10,0m,
 - plan dopuszcza w budynkach o funkcji podstawowej miejscowo realizację wyższych części budynku w formie dominanty (w tym wieżyczek), przy czym powierzchnia takich wyższych części budynku nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu parteru a ich wysokość nie może przekraczać 15,0 m;
- f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
- g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 85% powierzchni działki; dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000m² (istniejących przed wejściem w życie planu) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80%,
- h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla działek o powierzchni powyżej 2000m² - 0,4; dla działek o powierzchni 2000m² i mniejszej – 0,3,
- i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budyn-

ków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,

- k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku budynków pensjonatowych należy zapewnić jedno miejsce postojowe na pokój i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnionego personelu. Dla usług należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 9) lokalizację przyłączy szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Uz/MNp/MN do 14Uz/MNp/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia i opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, zabudowa pensjonatowa i mieszkaniowa jednorodzinna a w terenie 5 Uz/MNp/MN dodatkowo usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe z zakresu handlu, gastronomii i inne nieuciążliwe usługi wbudowane w

- bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);
- 4) wszystkie tereny znajdują się w granicach obowiązującej strefy uzdrowiskowej „A”, dodatkowo mają więc zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i statut uzdrowiska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej pod nową zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej – 5000m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
- d) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
- e) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 6) na jednej normatywnej działce (3000m²) może być usytuowany tylko jeden budynek pensjonatowy lub mieszkalny. Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli działka została wydzielona przed wejściem w życie niniejszego planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) możliwość realizacji na jednej działce budowlanej tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację jedynie zabudowy wolnostojącej (wyklucza się realizację innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zawierającej nie więcej niż dwa lokale mieszkalne,
- b) budynki pensjonatowe lub usługowe na działce należy lokalizować wyłącznie jako wolnostojące,
- c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego/ pensjonatowego lub usługowego lub jako budynki wolnostojące, dopuszcza się dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego/pensjonatowego lub usługowego,
- d) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego/pensjonatowego lub usługowego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
- e) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych:
- na działkach o powierzchni min. 2000m² - maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m; plan dopuszcza trzecią kondygnację z płaskim dachem pod warunkiem, że będzie ona wycofana w stosunku do drugiej kondygnacji, a powierzchnia trzeciej kondygnacji nie będzie większa niż 75% powierzchni kondygnacji drugiej,
 - na działkach o powierzchni poniżej 2000m² - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 10,0m,

- plan dopuszcza w budynkach o funkcji podstawowej miejscowo realizację wyższych części budynku w formie dominanty (w tym wieżyczek), przy czym powierzchnia takich wyższych części budynku nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu parteru a ich wysokość nie może przekraczać 15,0m;
 - f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - na 85% powierzchni działki, dla wszystkich działek położonych w terenach nie wymienionych poniżej,
 - na 80% powierzchni działki dla działek o powierzchni mniejszej niż 2000m² (istniejących przed wejściem w życie planu),
 - na 60% powierzchni działki dla działki nr 105 położonej w terenie 5Uz/MNp/MN,
 - dla działki nr ewidencyjny 6 położonej w terenie 11Uz/MNp/MN nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla działek o powierzchni powyżej 2000m² - do 0,4; dla działek o powierzchni 2000m² i mniejszej – do 0,3; dla działki nr 105 położonej w terenie 5Uz/MNp/MN – 0,7,
 - i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnym, dotyczącymi uzdrowisk;
- 10) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNp/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa pensjonatowa, zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, handlu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
 - 4) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalanania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się lokalizowanie budynków o funkcji podstawowej jako wolnostojących,
- b) ustala się możliwość lokalizacji tylko jednego budynku o funkcji podstawowej na działce,
- c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowanych do tego budynku,
- d) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 10,0m,
- e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni terenu,
- f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
- g) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- h) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- j) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobeżowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- k) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,

l) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich,

m) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych służących do obsługi obiektu usługowego w tym ogródków sezonowych;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy zapewnić: w przypadku budynków pensjonatowych jedno miejsce postojowe na pokój i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnionego personelu; dla usług należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7) lokalizację przyłączy gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uz/U/MNp, 2Uz/U/MNp ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii i zabudowa pensjonatowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;

3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);

4) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000m²,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,

- c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, jako wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej,
 - c) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych:
 - na terenie 1Uz/U/MNp maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 16,0m,
 - na terenie 2Uz/U/MNp maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m;
 - e) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni terenu 1Uz/U/MNp i na 85% powierzchni terenu 2Uz/U/MNp,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - h) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - i) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) w przypadku budynków pensjonatowych i usług zdrowia i opieki zdrowotnej zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usług należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uk/U/MNp ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultury, oświaty, usług z zakresu handlu i gastronomii, zabudowa pensjonatowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworze-

- nia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowyzdzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako dobudowane do budynku o funkcji podstawowej; w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 100cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku), plan dopuszcza przekroczenie tych parametrów kubaturowych jedynie ze względów technologicznych wykorzystanych rozwiązań (w tym standardy wynikające z przepisów dotyczących sal widowiskowych, kinowych),
 - e) ustala się, że wysokość kalenicy i okapu dachowego głównego budynku na działce musi być wyższa od wysokości kalenicy i okapu budynku gospodarczego bądź garażu,
 - f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 85% powierzchni działki,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobieżowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) w przypadku budynków pensjonatowych zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usług należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);
- 3) na terenie zlokalizowanym w granicach obowiązującej strefy uzdrowiskowej „A” mają dodatkowo zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i statut uzdrowiska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
- 4) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalaniania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) lokalizację tylko jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 6) możliwość realizacji na jednej działce budowlanej tylko jednego wolnostojącego budynku o funkcji uzupełniającej: garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;

- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się lokalizację budynku mieszkalnego na działce jako wolnostojącego lub przy granicy działki, lokalizacja budynku usługowego przy linii rozgraniczającej ul. Granicznej, w miejscu jej poszerzenia tworzącego placyk,
- b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego lub jako budynek lokalizowany przy granicy działki, plan dopuszcza dobudowanie tych pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego,
- c) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku mieszkalnego lub usługowego nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
- d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych - maksimum dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksimum 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksimum 9,0m,
- e) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
- h) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- i) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,

- k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobieżowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dla usług należy przewidzieć min. dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej;
- 9) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – lokal mieszkalny, inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki);
 - 4) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
 - 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Małej,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku,
 - c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 10,0m,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 55% powierzchni działki,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - g) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - h) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,

- j) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobieżowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - k) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - l) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) dla usług należy przewidzieć min. dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe; zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do 1Uo/Uz/Up do 3Uo/Uz/Up ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty, usługi zdrowia i opieki zdrowotnej oraz usługi publiczne a w terenie 3 Uo/Uz/Up zabudowa pensjonatowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu handlu i gastronomii, lokale mieszkalne, inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
 - 5) na terenach znajdujących się w granicach obowiązującej strefy uzdrowskiej „A” mają dodatkowo zastosowanie ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (ustawa o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i statut uzdrowska Konstancin-Jeziorna), z którymi musi być zgodna każda działalność inwestycyjna na działce;
 - 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę, dobudowanych do budynku głównego lub jako budynki wolnostojące,
 - c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garaży do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku); dopuszcza się na miejscowe przekroczenie parametrów wysokościowych ze względu na zastosowane rozwiązania technologiczne,
 - e) ustala się, że wysokość kalenicy i okapu dachowego głównego budynku na działce musi być wyższa od wysokości kalenicy i okapu budynku gospodarczego bądź garażu,

- f) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - i) plan dopuszcza projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) dopuszczalna kolorystyka elewacji budynku: jasnoszary, jasnobezowy i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal,
 - l) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe; dopuszcza się dla usług publicznych wyznaczenie miejsc postojowych w ilości minimum 10 miejsc. Zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnym, dotyczącymi uzdrowisk;
- 8) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uk, 2Uk ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultu religijnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa (plebania) towarzysząca usługom kultu religijnego; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wolnostojących,
 - c) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,
 - d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m, dopuszcza się na miejscowe przekroczenie parametrów wysokościowych ze względu na rozwiązania technologiczne zastosowanych rozwiązań (w tym w szczególności dzwonnica); parametry wysokościowe nie dotyczą budynków kościołów,
 - e) ustala się, że wysokość kalenicy i okapu dachowego głównego budynku na działce musi być wyższa od wysokości kalenicy i okapu budynku gospodarczego bądź garażu,

- f) zakazuje się rozbudowy jak i dobudowy do budynku kościoła obiektów lub pomieszczeń nie związanych bezpośrednio z usługami kultu religijnego,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 75% powierzchni działki,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
 - i) dachy budynków należy projektować dwu lub wielospadowe o kątach równych odpowiadającym sobie połaci, zapis nie dotyczy budynku kościoła,
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zachowanie zieleni naturalnej w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu w terenie 2Uk;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 1 miejsce postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 8) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do 1Ui, 2Ui ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi inne – usługi infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, ujęcie wody, budynki gospodarcze, stacje transformatorowe; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
 - 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej,
 - c) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0m,

- d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksimum 50cm ponad terenem; całkowita wysokość budynku maksymalnie 12,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku) dopuszcza się na miejscowe przekroczenie parametrów wysokościowych ze względu na rozwiązania technologiczne zastosowanych rozwiązań (w tym wieże),
- e) ustala się, że wysokość kalenicy i okapu dachowego głównego budynku na działce musi być wyższa od wysokości kalenicy i okapu budynku gospodarczego bądź garażu,
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną określa się na 60% powierzchni działki,
- g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,6,
- h) dachy budynków należy projektować dwu lub wielospadowe o równych kątach odpowiadającym sobie polaci o kącie nachylenia do 40°,
- i) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,

m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;

- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla wszystkich wykorzystywanych pojazdów, liczba ta może być pomniejszona o liczbę miejsc postojowych przewidzianych w garażach bądź w częściach garażowych budynków; zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do 1Uz do 3Uz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia i opieki zdrowotnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa pensjonatowa, inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków, rzędnej parteru, kształtu dachu a także ich usytuowanie na działce (np. przy granicy działki);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków; plan dopuszcza lokalizację zabudowy przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej,
 - c) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku); dopuszcza się na miejscowe przekroczenie parametrów wysokościowych ze względu na rozwiązania technologiczne zastosowanych rozwiązań,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 55% powierzchni działki dla terenów 1Uz i 3Uz oraz 20% powierzchni działki dla terenu 2Uz,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne, jednakże należy w pierwszej kolejności rozważyć zastosowanie kształtu dachu podobnego jak w budynkach już istniejących zlokalizowanych na poszczególnych terenach,
 - g) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - i) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - j) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - k) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uz/Uo, 2Uz/Uo ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia i opieki zdrowotnej, pomocy społecznej i oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa pensjonatowa, usługi z zakresu gastronomii, inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, lokalizacja budynków o funkcji podstawowej jako wolnostojących,
- b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w budynek o funkcji podstawowej lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej,
- c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garaży do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
- d) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m,
- e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 85% powierzchni działki,
- f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
- g) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- h) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- j) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobłękitny, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,

k) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,

l) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny – trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 2 miejsca postojowe; zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowskiej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;

7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do 1Uz/MNp do 3Uz/MNp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia i opieki zdrowotnej, zabudowa pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu gastronomii, inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej pod nową zabudowę usług zdrowia i opieki zdrowotnej – 5000 m²,

- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0m,
 - d) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - e) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w budynek o funkcji podstawowej lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej,
 - c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku o funkcji podstawowej nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku),
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 85% powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami 1Uz/MNp, 3Uz/MNp,
 - f) dla terenu 2Uz/MNp nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - h) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - i) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.
- § 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uz/Up/U do 2Uz/Up/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zdrowia i opieki zdrowotnej, usługi publiczne, oświaty oraz inne usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – parking, stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw dla dzieci, ciągi piesze, obiekty małej architektury;
 - 3) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m² dla terenu oznaczonego symbolem 1Uz/Up/U,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10.000m² dla terenu oznaczonego symbolem 2Uz/Up/U,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 1Uz/Up/U- 20,0m,
 - d) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 2Uz/Up/U - 100,0m,
 - e) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - f) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji podstawowej przy granicy działki,
 - b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako budynki wolnostojące,
 - c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garażu do budynku nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,
 - d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych- maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,0m,
 - e) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży -jedna kondygnacja naziemna, całkowita wysokość budynku maksymalnie 6,0 m (liczone przy głównym wejściu do budynku),
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 55% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 1Uz/Up/U,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki dla terenu oznaczonego symbolem 2Uz/Up/U, przy zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 85% powierzchni działki w obrębie gruntu leśnego,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - i) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
 - j) kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
 - k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
 - l) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
 - m) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
 - n) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy przewidzieć min. trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, dopuszcza się dla usług publicznych wyznaczenie miejsc postojowych w ilości minimum 10 miejsc. Zasady lokalizowania miejsc postojowych w

strefie uzdrowiskowej „A” zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk;

- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługi z zakresu handlu i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – inne usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; stacje transformatorowe, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlanej muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - d) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, lokalizacja zabudowy o funkcji podstawowej jako wolnostojąca,
 - b) ustala się realizację budynków gospodarczych lub garaży jako wolnostojące lub przy granicy działki,
 - c) w przypadku dobudowy pomieszczeń gospodarczych lub garaży do budynku nakazuje się wykonanie dachu obu budynków z tego samego materiału i wykończenia

elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce,

- d) ustala się wysokość zabudowy z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych – maksymalnie pięć kondygnacji naziemnych, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 16,0m,
- e) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych - jedna kondygnacja naziemna, całkowita wysokość budynku maksymalnie 7,0m (liczone przy głównym wejściu do budynku),
- f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 55% powierzchni działki,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4,
- h) dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne,
- i) kolorystyka dachów nie wyróżniającą się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor naturalnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty,
- j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń,
- k) kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji,
- l) dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych,
- m) zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich;

- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć 1 miejsce postojowe/lokal mieszkalny dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy lokalizacji usług trzy miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 7) lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.

§ 55.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 11ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny publiczne zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi dla osób niepełnosprawnych, urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym przystanie wodne, wypożyczalnie sprzętu wodnego, turystyki niekubaturowej, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, kładki, mostki dla ruchu pieszo-rowerowego, szalety miejskie oraz budynki związane z obsługą terenu parku oraz informacją turystyczną a na terenie 1ZP dodatkowo usługi zdrowia i opieki zdrowotnej, turystyki i gastronomii;
- 3) możliwość realizacji w terenach ZP miejsc do zatrzymywania pojazdów przywożących osoby niepełnosprawne;
- 4) ochronę istniejących wartościowych zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) na terenie 2ZP, 3ZP 4ZP, 5ZP, 6ZP, 10ZP – minimum 90 % powierzchni terenu,
 - b) na terenie 1ZP, 7ZP – minimum 70% powierzchni terenu,
 - c) na terenie 8ZP, 9ZP – minimum 40% powierzchni terenu,
 - d) a terenie 11ZP – minimum 85% powierzchni terenu;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 7) dla terenów obowiązują również ustalenia § 33 ust. 2.

2. Ponadto dla poszczególnych terenów zieleni urządzonej ustala się dodatkowo:

- 1) dla terenu 1ZP – możliwość remontu i rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejącego budynku pod warunkiem że:
 - a) powierzchnia zabudowy nie będzie większa niż 25% powierzchni terenu,
 - b) budynek będzie miał maksymalnie trzy kondygnacje naziemne przy czym trzecią kondygnację będzie stanowić poddasze użytkowe,
 - c) całkowita wysokość budynku nie przekroczy 13,0m,
 - d) dach budynku będzie realizowany jako dowolne rozwiązanie architektoniczne;
- 2) na terenie 3ZP istnieje możliwość zlokalizowania budynku usługowego – kwiaciarnia, pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia zabudowy nie będzie większa niż 50,0m²,
 - b) budynek będzie miał maksymalnie jedną kondygnację naziemną,
 - c) całkowita wysokość budynku nie przekroczy 8,0m,
 - d) dach budynku będzie realizowany jako dowolne rozwiązanie architektoniczne,
 - e) koncepcję rozwiązania bryły budynku należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - f) budynek będzie zlokalizowany w odległości od brzegu rz. Małej min. 20,0m;
- 3) dla budynków szaleatów miejskich i budynków gospodarczych związanych z obsługą terenu parku oraz informacją turystyczną ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie będzie większa niż 100m²,
 - b) maksymalna wysokość budynku – jedna kondygnacja naziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku - 6,0m,
 - d) dach budynku należy realizować jako dowolne rozwiązanie architektoniczne;
- 4) na terenie 5 ZP ustala się realizację wjazdów do działki o nr ew. 46, położonej w terenie 23 U/MNp/MN, działek o nr ew. 55, 56, położonych w terenie 24 U/MNp/MN i działek o nr ew. 66 i 68, położonych w terenie 12 Uz/MNp/MN;

- 5) na terenie 6ZP należy zlokalizować jedynie zieleń niską, niskopienną o maksymalnej wysokości 120 cm;
- 6) na terenie 11ZP – w Parku Zdrojowym zachowuje się istniejące tętnie z możliwością rozbudowy i przebudowy a także wznoszenia podobnych obiektów budowlanych oraz zachowuje się istniejący amfiteatr z możliwością rozbudowy i przebudowy.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 20ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne z dopuszczeniem adaptacji budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura inżynierska dla urządzeń liniowych;
- 3) dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy, bez możliwości przebudowy oraz rozbudowy;
- 4) następujące zakazy:
 - a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
 - b) zakazuje się przebudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy,
 - c) zakazuje się wprowadzania nawierzchni utwardzonych;
- 5) dolesienia należy prowadzić zgodnie z planem urządzania lasu i z planem ochrony parku krajobrazowego – ChPK, w przypadku terenów znajdujących się w otulinie ChPK;
- 6) sposób zagospodarowania:
 - a) gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planami urządzania lasów,
 - b) adaptuje się istniejące drogi leśne,
 - c) należy stosować dla szlaków pieszych i rowerowych nawierzchnie gruntowe, warunkowo w miejscach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych dopuszcza się nawierzchnie gruntowo-żwirowe lub drewniane,
 - d) dopuszcza się możliwość zagospodarowania dróg leśnych elementami „małej architektury” takimi jak schrony przeciwdeszczowe, tablice edukacyjne i informacyjne, ławki, kosze na śmieci pod warunkiem zastosowania drewna jako podstawowego materiału konstrukcyjnego;

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Rz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy, łąki, zieleń naturalna;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków i obiektów infrastrukturalnych;

- 3) nakazuje się maksymalne nasycenia terenu zielenią.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZPw, 2ZPw, 3ZPw, 4ZPw ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej – parku z możliwością lokalizacji zbiornika wodnego przeciwpowodziowego lub rekreacyjnego;
- 2) na terenach dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń komunikacji pieszej i pieszojezdnej w uzasadnionych przypadkach,
 - b) elementów małej architektury tj. ławki, oświetlenie,
 - c) elementów tymczasowych bądź trwałych o funkcji rekreacyjnej w szczególności: pływających przystani, pływających ogródków;
- 3) obiekty wymienione w pkt 2 mogą być realizowane jako inwestycje celu publicznego tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawo wodne;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) obowiązek zachowania istniejących walorów środowiska przyrodniczego;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 90%;
- 7) lokalizację zbiornika wodnego o charakterze przeciwpowodziowym lub rekreacyjnym;
- 8) dla terenów obowiązują również ustalenia § 33 ust. 2.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych rzeka Jeziorka i rzeka Mała;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nasadzenia zieleni, mosty i obiekty budowlane, realizowanych w zakresie, na jaki pozwalają przepisy odrębne – z zakresu ochrony środowiska i prawo wodne;
- 3) w granicach Parku Zdrojowego urządzenia terenów powinno nawiązywać do sposobu urządzenia Parku Zdrojowego w zakresie użytych materiałów i charakteru elementów małej architektury;
- 4) zakaz wznoszenia budynków.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren górniczy;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 61. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej – ujęcia wody;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 62.1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu:

- 1) system dróg/ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:

- „KDZ” – zbiorcza,
- „KDL” – lokalna,
- „KDD” – dojazdowa,
- „KDP” – tereny ciągów pieszo-jezdných;

- 2) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDP do 6KDP przeznaczenie terenu pod ciąg pieszo-jezdných o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0m;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

Symbol drogi	Klasa ulicy / Nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Minimalny przekrój poprzeczny
1KDZ	Z – istniejąca ul. Piłsudskiego	zgodnie z rysunkiem planu ze względu na ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23.1, pkt 1	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
2KDZ	Z – istniejąca ul. Prusa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
3KDZ	Z – istniejąca ul. Chylicka	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
4KDZ	Z – istniejąca ul. Długa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
5KDZ	Z – istniejąca ul. Warecka	min. 12 m zgodnie z rysunkiem planu ze względu na ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23.1, pkt 1	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
1KDL	L – istniejąca ul. Chylicka	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
2KDL	L – istniejąca ul. Sobieskiego	zgodnie z rysunkiem planu, plan ustala tylko południowo-zachodnią linię rozgraniczającą drogi	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
3KDL	L – istniejąca ul. Gąsiorowskiego	zgodnie z rysunkiem planu ze względu na ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23.1, pkt 1;	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDL	L – istniejąca ul. Potulickich	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
1KDD	D – istniejąca ul. Deotymy	zgodnie z rysunkiem planu ze względu na ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23.1, pkt 1	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
2KDD	D – istniejąca ul. Makuszyńskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
3KDD	D – istniejąca ul. Ujejskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
4KDD	D – istniejąca ul. Słowackiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;

5KDD	D – istniejąca ul. Moniuszki	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
6KDD	D – istniejąca ul. Kazimierzowska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
7KDD	D – istniejąca ul. Zielna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
8 KDD	D – istniejąca ul. Wschodnia	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
9 KDD	D – istniejąca ul. Ceglana	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
10 KDD	D – istniejąca ul. Spokojna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
11KDD	D – istniejąca ul. Cedrowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
12KDD	D – istniejąca ul. Rycerska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
13KDD	D – istniejąca ul. Wojewódzka	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
14KDD	D – istniejąca ul. Środkowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
15KDD	D – istniejąca ul. Kościelna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
16KDD	D – istniejąca ul. Słomczyńska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
17KDD	D – istniejąca ul. Niecała	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
18KDD	D – istniejąca ul. Graniczna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
19KDD	D – istniejąca ul. Mostowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
20KDD	D – istniejąca ul. Mostowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
21KDD	D – istniejąca ul. Widok	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
22KDD	D – istniejąca ul. Przebieg	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
23KDD	D – istniejąca ul. Łączna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
24KDD	D – istniejąca ul. Sułkowskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
25KDD	D – istniejąca ul. Oborska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
26KDD	D – istniejąca ul. Jaśminowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
27KDD	D – istniejąca ul. Szpitalna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
28KDD	D – istniejąca ul. Kraszewskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
29KDD	D – istniejąca ul. Sanatoryjna	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
30KDD	D – istniejąca ul. Jaworowska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
31KDD	D – istniejąca ul. Wierzejewskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
32KDD	D – istniejąca ul. Skargi	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
33KDD	D – istniejąca ul. Wrzosowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;

34KDD	D – istniejąca ul. Żółkiewskiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
35KDD	D – istniejąca ul. Czarneckiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
36KDD	D – istniejąca ul. Chodkiewicza	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
37KDD	D – istniejąca ul. Wągrowzka	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
38KDD	D – istniejąca ul. Uzdrowska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
39KDD	D – istniejąca ul. Witwickiego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
40KDD	D – istniejąca ul. Mickiewicza	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
41KDD	D – istniejąca ul. Matejki	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
42KDD	D – istniejąca ul. Sienkiewicza	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
43KDD	D – istniejąca ul. Źródlana	min.10 m, zgodnie z rysunkiem planu	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
44KDD	D – istniejąca ul. Żeromskiego	zgodnie z rysunkiem planu ze względu na ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 23.1, pkt 1	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
45KDD	D – istniejąca ul. Strumykowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
46KDD	D – istniejąca ul. Stefana Batorego	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
47KDD	D – istniejąca ul. Jagiellońska	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
48KDD	D – istniejąca ul. Piasta	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
49KDD	D – istniejąca ul. Jasiowa	j.w.	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
50KDD	D – istniejąca ul. Elektryczna	10 m plan wyznacza tylko południowo-wschodnią linię rozgraniczającą dogi	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
51KDD	D – istniejąca ul. Przyrzecze	zmienna, zgodnie z rysunkiem planu	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
52KDD	D – istniejąca ul. Przyrzecze	10m	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;
53KDD	D – istniejąca ul. Przyrzecze	10m	1 / 2 – jednojezdniowa, dwupasowa;

3. Na terenach dróg a także ciągów pieszo-jezdnym, ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb jednorodnego kształtowania przestrzeni wykorzystywanych publicznie:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią:
 - a) obiektów małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy tylko na słupach ogłoszeniowych),
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) przystanków komunikacji zbiorowej,
 - d) urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg,
 - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację poza pasem jezdni obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2 pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Dla całego obszaru opracowania, ze względu na brak możliwości zwiększenia miejsc parkingowych, plan ustala konieczność wprowadzenia zorganizowanej komunikacji uzdrowskiej powiązanej z centrum miasta.

Rozdział 5
Przepisy szczegółowe
w zakresie wyposażenia
w infrastrukturę techniczną

§ 63.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, bądź na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne i inne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem. Na terenach, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską przed wydaniem decyzji administracyjnej wymagane uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w terenach dla których obowiązek uzgadniania wynika z ustaleń planu).

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu zlokalizowanym z przestrzenią dróg/ulic zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

§ 64. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przepisów ppoż. zaopatrzenia w wodę, lokalizacji nadziemnych hydrantów oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszojezdnym lub pieszych; dopuszcza się przebieg sieci przez działki prywatnych właścicieli pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli przy zapewnieniu warunków do eksploatacji sieci poprzez odpowiednie regulacje prawne;

- 4) możliwość przebudowy istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem lub ze względu na zły stan techniczny;
- 5) dla istniejącej na dzień wejścia w życie zabudowy, do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych;
- 6) dla nowych inwestycji, realizowanych po wejściu w życie planu, wymagane jest podłączenie budynków do sieci wodociągowej;
- 7) do celów utrzymania zieleni na terenie Parku Zdrojowego na terenie parków (ZP i ZPw) ustala się dodatkowo pobór wody z rzeki Małej i rzeki Jezioroki na warunkach ustalonych z zarządcą tych wód;
- 8) dopuszcza się budowę i utrzymanie indywidualnych i lokalnych ujęć wody przeznaczonych do celów awaryjnych i specjalnych (w tym ppoż.) na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 65. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych (komunalnych) do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji;
- 3) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;
- 4) możliwość przebudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej kolidującej z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem oraz ze względu na zły stan techniczny;
- 5) budowę kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) dopuszcza się przebieg kanałów sanitarnych przez działki prywatnych właścicieli pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli i zapewnienia zarządcy sieci dostępu do studzienek kanalizacyjnych i możliwości prowadzenia czynności eksploatacyjnych poprzez odpowiednie regulacje prawne;
- 7) dla istniejącej na dzień wejścia w życie zabudowy, do czasu budowy kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się korzystanie z istniejącej kanalizacji indywidualnej i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia (udokumentowania) wywozu nieczystości taborem asenizacyjnym;

- 8) dla nowych inwestycji, realizowanych po wejściu w życie planu, wymagane jest podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 66.1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem jest rzeka Jeziorka oraz rzeka Mała; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rzeki Małej będzie możliwe tylko za pośrednictwem zbiorników retencyjnych.

2. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się system mieszany polegający na:

- 1) budowie kanalizacji deszczowej lub zastosowanie studni chłonnych dla odwodnienia układu komunikacyjnego przy zastosowaniu urządzeń do podczyszczenia tychże wód przy wylotach kanałów do odbiorników;
- 2) w terenach zabudowy usługowej odwodnienie powierzchniowe i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki z zastosowaniem studzienek chłonnych lub tworzenie sztucznych oczek wodnych;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej odwodnienie powierzchniowe i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki.

3. Odprowadzanie do odbiornika wód opadowych i roztopowych pochodzących z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i parkingów (o więcej niż 5 stanowisk) po podczyszczeniu do gruntu lub do studni chłonnych.

4. Wody opadowe i roztopowe z innych powierzchni niż powierzchnie, o których mowa w ust. 2 i 3 mogą być wprowadzane do gruntu bez oczyszczenia.

§ 67. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci średniego napięcia (15kV) i niskiego napięcia (0,4/0,23kV); bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę, przebudowę i remonty sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic po oddzielnych trasach, plan dopuszcza przebieg sieci napowietrznej poza liniami

rozgraniczającymi ulic (ze względu na zawężenie parametrów ulic);

- 4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej;
- 5) plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 7) przebudowa sieci elektroenergetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią według przepisów odrębnych;
- 8) w granicach stref ochrony konserwatorskiej o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 1 ustala się obowiązek uzgodnienia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, projektu sieci napowietrznej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 68. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo gazownicze, zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 4) dostawa gazu ziemnego dla nowych odbiorców będzie możliwa, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą;

- 5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 7) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez teren działek budowlanych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących napraw i konserwacji.

§ 69. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych (np. takich jak: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, pompy ciepłe lub odnawialne źródła energii – wiatrowe, wodne lub słoneczne) tj. zapewniające wysoki stopień czystości emisji.

§ 70.1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) przyłączenie do sieci telefonicznej będzie realizowane z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) bezpośrednie przyłączenie do sieci będzie realizowane za pośrednictwem przyłączy na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonycznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej o których mowa w § 23 ust. 1 pkt 1 ustala się obowiązek uzgodnienia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, projektu sieci napowietrznej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 71. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

Rozdział 6

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 72. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na 20%.

§ 73. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin – Jeziorna.

§ 74. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna:
Andrzej Cieślowski